

Ankerstrasse 112 / Bäckerstrasse 52 in Zürich

Gewerbeliegenschaft im Kreis 4

Lage: Die im Kreis 4 der Zürcher Innenstadt, im Innenhof einer Blockrandbebauung aus Wohnhäusern gelegenen, aneinander gebauten Gebäude werden via Anker- und Müllerstrasse erschlossen.

Objekt: Erbaut um die Jahrhundertwende, diente das markante Fabrikgebäude mit Hochkamin und Sichtbacksteinfassaden von 1896 bis 1912 als Produktionsstandort für Apparate und Kompressoren. Ab 1912 wurden Armaturen hergestellt; später wurde eine Druckerei betrieben und zuletzt wurde sie als Büros genutzt. 1995 wurde die alte Fabrik gemäss den Anforderungen für eine moderne Büronutzung umgebaut. 2004 konnte die Stiftung Abendrot die „gelbe Fabrik“ erwerben. Aktuell ist der Mietermix vielfältig und dank langjährigen Mietverträgen stabil. Grösstenteils wurden die Einbauten durch die Mieter finanziert. Auf dem Dach befindet sich eine Terrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung. 2020 wurden die Flachdächer und die Estrichböden energetisch saniert.

Planungs- und Projektstand: Mittel-bis längerfristig ist eine Erneuerung der Fenster, der Heizung (Ersatz Gasheizung durch Fernwärme), des Schrägdachs und des Warenlifts geplant.



Standort	Ankerstrasse 112 und Bäckerstrasse 52, 8004 Zürich
Baujahr	1896; Gesamtanierung 1995, div. Umbauten 2005, Sanierung Flachdach/Dachterrasse 2020
Kauf Abendrot	2004
Anlageform	Direktanlage, Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 16.20 Mio. (Stand 31.12.2021)
Nutzungsart	1990m ² Bürofläche, 340m ² Gastrofläche, 830m ² Lagerfläche

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

X	X	Fassade: Nicht isoliert	-
	A	Fenster: Fensterersatz/-reparatur teils-teils (Isolierverglasung)	1995
	B	Dach: Energetische Sanierung Flachdach / Estrichböden (nur teilweise)	2020
	X**	Primärenergie: Gas	2021
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

1	1	Schrittweise Umstellung Primärenergie & Erhöhung Dämmstandard
	1	Bewusste Minimierung Grauenergie durch sanfte Sanierung best. Bausubstanz

Bemerkungen: X aufgrund nichterneuerbarer Primärenergie.
Anschluss an städtische Fernwärme ab 2023 möglich. Realisierung 2024-25.

* nach gewichteten Kriterien / ** dominantes Kriterium

Zu den Bewertungskategorien für Bestandesimmobilien und/oder Immobilienprojekte:

Der «Impact» beschreibt die soziale und ökologische Wirkung, welche eine Bestandesimmobilie oder ein geplantes Projekt im regulären Betrieb aufweisen resp. anstreben. Die Skala reicht von X «verursacht möglicherweise Schäden» bis zu C «fördert Lösungen für benachteiligte Personen oder die Umwelt» (siehe Bewertungsskala rechts).

X	verursacht möglicherweise Schäden
A	verursacht keine aussergewöhnlichen Schäden
B	hat positiven Einfluss auf Anspruchsgruppen
C	fördert Lösungen

Der «Investoren-Beitrag» beschreibt das konkrete und aktive Engagement der Besitzerin und/oder Bauherrin einer Bestandesimmobilie oder eines Immobilienprojektes für eine positive Wirkung der Immobilie sowie deren Nutzung und Betrieb für Mensch und Umwelt (siehe Bewertungsskala rechts)

0	setzt kein Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
1	setzt Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
2	...Impact wichtig und engagiert sich aktiv
3	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachen Markt
4	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachem Markt & engagiert sich aktiv
5	...Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren
6	...Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren & engagiert sich aktiv

Quellen: Für die Beurteilung des angestrebten Impacts und des Investoren-Beitrags folgt Abendrot der Methode des Impact Management Project (www.impactmanagementproject.com).